



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 184/Pdt.G/2023/PN Kpg

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kupang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Yunus Penna**, NIK 5371042303550001, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Kristen, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Pensiunan PNS, Alamat Swakarya III RT. 013 RW. 003 Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang – Nusa Tenggara Timur; Yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fransiskus Jefry Samuel, S.H., beralamat di Jalan Samratulangi III, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Juli 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 11 Juli 2023, dengan dibawah register Nomor : 527/LGS/SK/Pdt/2023/PN Kpg, sebagai **Penggugat**;

Lawan :

1. **Elisabeth B. Atitus**, bertempat tinggal di Jl. Swakarya III, RT. 013/RW. 003, Kel. Kuanino, Kec. Kota Raja, Kota Kupang – NTT, Kuanino, Kota Raja, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur , sebagai **Tergugat I**;
2. **Yulius Teva Atitus**, bertempat tinggal di Jl. Swakarya III, RT 013/ RW 003, Kel. Kuanino, Kec. Kota Raja, Kota Kupang-NTT, Kuanino, Kota Raja, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur , sebagai **Tergugat II**;
3. **Yohanis Atitus**, bertempat tinggal di Jl. Swakarya III, RT 013/ RW 003, Kel. Kuanino, Kec. Kota Raja, Kota Kupang-NTT, Kuanino, Kota Raja, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur , sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 13 Juli 2023 dalam Register Nomor 184/Pdt.G/2023/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Adapun hal-hal yang menjadi dasar Gugatan Penggugat terhadap Para Tergugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat merupakan pemilik tanah yang beralamat di Jalan Swakarya III, RT.013/ RW.003, Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang - NTT, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 400 atas nama Pemegang Hak Yunus Penna;

Halaman 1 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 184/Pdt.G/2023/PN Kpg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Para Tergugat adalah ahli waris dari alm. Agustinus Atitus yang merupakan tetangga batas tanah sebelah Timur dari tanah milik Penggugat;

3. Bahwa awal mula perolehan tanah milik Penggugat dahulunya adalah tanah milik Hendrik Tanesi yang kemudian dibeli oleh Penggugat tanggal 11 Juni 1984. Oleh karena itu, Hendrik Tanesi mengajukan Permohonan Pengukuran dan Penetapan Batas untuk dan atas nama Yunus Penna sehingga diterbitkanlah Surat Ukur Sementara Nomor : 658/1986 oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara dengan : Pekarangan Alfons Luan dan Pekarangan Supryatno.
- Selatan dengan : Gang Desa
- Timur dengan : Pekarangan Agus Atitus
- Barat dengan : Pekarangan Alfons Luan

4. Bahwa berkaitan dengan Surat Ukur Sementara Nomor : 658/1986 maka Hendrik Tanesi membuat Surat Pernyataan Melepaskan Hak Nomor : 84/AGR/XII/1987 kepada Penggugat tanggal 07 Desember 1987 dengan batas-batas tanah yang sesuai dengan surat ukur sementara Nomor : 658/1986, berdasarkan surat-surat tersebut maka menjadi dasar hak oleh penggugat untuk mengajukan Permohonan Penerbitan Sertifikat sehingga diterbitkanlah Sertipikat Hak Milik Nomor : 400 tanggal 23 Juni 1992 dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan : Pekarangan B. Ora;  
Pekarangan J. Ora dan  
Pekarangan Herman Taek;
- Selatan berbatasan dengan : Jalan Desa;
- Timur berbatasan dengan : Pekarangan A. Atitus;
- Barat berbatasan dengan : Pekarangan Yunus Penna;

5. Bahwa pada sekitar bulan Mei 2017 terjadi perselisihan antara Penggugat dan Para Tergugat tentang masalah batas tanah oleh karena itu, Penggugat pada tanggal 18 Mei 2017 mengajukan permohonan penetapan batas tanah Keluarga Penna, Keluarga Atitus dan Keluarga Ndoen sehingga pada tanggal 31 Mei 2017 dilakukan Pengukuran dan Penetapan Batas di objek tanah serta mediasi oleh Pihak Badan Pertanahan Kota Kupang di kantor Kelurahan Kuanino yang di hadiri oleh Yunus Penna, Yulius Teva Atitus, Christofel Ndoen dan saksi-saksi dari Badan Pertanahan Kota Kupang, Pemerintah Kelurahan Kuanino, Babinkamtibnas Kelurahan Kuanino, Babinsa Kelurahan Kuanino, Anggota Intel Kodim 1604 Kupang serta Lurah Kuanino. Demikian mediasi tersebut menghasilkan kesepakatan sebagai berikut :

- 1) Sebelum dilakukan penetapan batas terjadi konflik antara keluarga Penna dengan Keluarga Atitus, dan yang menjadi penyebab timbulnya konflik adalah batas tanah;

Halaman 2 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 184/Pdt.G/2023/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

2) Setelah dilakukan pengukuran dan penepatan batas oleh pihak Badan Pertanahan Kota Kupang untuk Keluarga Penna, dan Keluarga Atitus ternyata sesuai dengan batas yang tertera pada sertifikat dari kedua keluarga tersebut, tetapi atap rumah dari Keluarga Penna tirisnya masuk pada halaman Keluarga Atitus dan pohon dari Keluarga Atitus akarnya mengganggu pagar dari Keluarga Penna sehingga setelah difasilitasi maka kedua belah pihak yaitu Keluarga Penna sanggup memperbaiki atap rumah dan Keluarga Atitus bersedia untuk mencabut pohon yang akarnya mengganggu pagar Keluarga Penna;

3) Jalan yang terletak di lokasi tanah tersebut masuk dalam objek tanah dari Keluarga Atitus dan Keluarga Atitus dengan rendah hati bersedia menyumbang untuk kepentingan umum dan akan dilakukan penetapan batas ulang sehingga batas tanah dari Keluarga Atitus berbatas dengan jalan;

4) Fisik jalan yang ada setelah dilakukan pengukuran seharusnya bergeser  $\pm 3$  meter ke arah timur tetapi setelah difasilitasi oleh Badan Pertanahan Kota Kupang, Pemerintah Kelurahan Kuanino, Babinkamtibnas Kelurahan Kuanino, Babinsa Kelurahan Kuanino, Anggota Intel Kodim 1604 Kupang, maka telah disepakati bersama oleh Pemilik tanah yaitu Keluarga Penna, Keluarga Atitus dan Keluarga Ndun untuk fisik jalan yang sudah ada tetap sesuai dengan kondisi sekarang dan jika dikemudian hari masyarakat setempat ingin membuka dan melanjutkan jalan umum maka Keluarga Penna dan Keluarga Ndun bersedia untuk menyumbang tanah (sesuai kesepakatan bersama) untuk merintis jalan umum dan jikalau pembukaan jalan umum tersebut masuk pada objek tanah keluarga lain selain Keluarga Penna dan Keluarga Ndun maka diharapkan untuk bisa dengan rendah hati menyumbang tanah untuk kepentingan umum (jalan).

6. Bahwa dalam perkara ini yang menjadi obyek sengketa adalah Jalan Desa/Jalan Kelurahan di batas bagian selatan dengan tanah milik Penggugat yang dinyatakan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 400 yang mana jalan tersebut merupakan akses jalan satu-satunya oleh Penggugat;

7. Bahwa pada tanggal 16 Mei 2023 terjadi konflik antara Penggugat dengan Para Tergugat di depan halaman rumah Penggugat dikarenakan Para Tergugat mengklaim bahwa jalan di depan rumah Para Tergugat adalah milik Para Tergugat sehingga Para Tergugat berniat untuk menutup jalan tersebut. Oleh karena itu, dilakukan mediasi oleh pihak Kelurahan Kuanino tanggal 30 Mei 2023 akan tetapi proses mediasi tersebut tidak menemukan hasil perdamaian antara Penggugat dan Para Tergugat;

8. Bahwa dikarenakan proses mediasi yang dilakukan oleh pihak Kelurahan Kuanino tanggal 30 Mei 2023 tidak menemukan hasil perdamaian antara Penggugat dengan Para Tergugat maka pada tanggal 03 Juni 2023 dengan rendah hati dan itikad baik Penggugat mendatangi rumah Para Tergugat untuk

*Halaman 3 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 184/Pdt.G/2023/PN Kpg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

menyelesaikan persoalan secara kekeluargaan dikarenakan Penggugat menganggap Alm. Agustinus Atitus merupakan keluarga dan semasa hidupnya Alm. Agustinus Atitus dan Penggugat selalu hidup rukun namun Para Tergugat menolak upaya damai yang dilakukan oleh Penggugat;

9. Bahwa upaya damai yang dilakukan oleh Penggugat tanggal 03 Juni 2023 tidak mendapatkan hasil yang baik maka dengan itikad baik juga keesokan harinya tanggal 04 Juni 2023 Penggugat mendatangi rumah Para Tergugat untuk kedua kalinya dengan membawa *Okomama*/secara adat orang Timor guna menyelesaikan persoalan secara kekeluargaan dan *Okomama* tersebut diterima oleh Para Tergugat akan tetapi pada tanggal 05 Juni 2023 Para Tergugat membangun pagar tembok permanen di jalan depan rumah Para Tergugat sehingga menutup akses jalan satu-satunya dari Penggugat oleh karena itu Penggugat pun langsung melakukan Peneguran terhadap tindakan Para Tergugat namun tidak diindahkan dan sempat terjadi perlawanan dari Para Tergugat kepada Penggugat;

10. Bahwa sehubungan dengan peneguran yang tidak diindahkan oleh Para Tergugat maka Penggugat melaporkan masalah tersebut ke Kelurahan Kuanino sehingga pada tanggal 06 Juni 2023 dilakukan mediasi oleh pihak Kelurahan Kuanino akan tetapi tidak menemukan hasil perdamaian sehingga pada tanggal 12 Juni 2023 Kelurahan Kuanino mengeluarkan Surat Penegasan Nomor : KNN.145/61/VI/2023 yang memerintahkan agar Keluarga Atitus/Para Tergugat untuk membongkar pagar yang telah dibangun di jalan depan rumah Para Tergugat sehingga menutup akses jalan satu-satunya dari Pengugat;

11. Bahwa pada tanggal 17 Juni 2023 Para Tergugat mendatangi rumah Penggugat untuk mengembalikan *Okomama* yang diberikan oleh Penggugat tanggal 04 Juni 2023 sebagai tanda bahwa Para Tergugat menolak upaya perdamaian yang dilakukan oleh Penggugat;

12. Bahwa jalan yang berada di bagian Selatan dari tanah milik Penggugat dan Para Tergugat sudah ada sejak tahun 1986 sehingga pada saat pengukuran batas tanah oleh Badan Pertanahan Kota Kupang untuk kepentingan Penerbitan Sertipikat Hak Milik baik Penggugat, Para Tergugat serta tetangga-tetangga Pekarangan yang berbatasan dengan jalan tersebut dinyatakan dalam Sertipikat Hak Milik masing-masing berbatasan tanah dengan Jalan Desa/Jalan Kelurahan;

13. Bahwa Sertipikat Hak Milik yang dimiliki oleh Hecky Pengky B. Eoh, Christofel Ndun, Yunus Penna dan keluarga Atitus/Para Tergugat (SHM Nomor: 399), kesemuanya berbatasan dengan Jalan Desa/Jalan Kelurahan yang ditutup oleh Para Tergugat;

14. Bahwa pada tanggal 03 Juli 2023 Penggugat melaporkan permasalahan pembangunan pagar tembok di jalan depan rumah oleh Para Tergugat yang menutup akses jalan dari Penggugat kepada Kecamatan Kota Raja namun sampai dengan Gugatan Penggugat didaftarkan di Pengadilan Negeri Kupang

Halaman 4 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 184/Pdt.G/2023/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelas IA belum ada proses mediasi oleh Pihak kecamatan dan Pagar Tembok di jalan depan rumah yang menutup akses jalan dari Penggugat masih tetap berdiri;

**15.** Bahwa tindakan Para Tergugat yang membangun pagar tembok permanen di jalan depan rumah yang mengakibatkan tertutupnya akses jalan satu-satunya dari Penggugat maka tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;

**16.** Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum maka patutlah Tergugat untuk membongkar pagar tembok permanen yang menutup akses jalan dari Penggugat tersebut, Para Tergugat membayar uang kerugian materiil sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) kepada Penggugat;

**17.** Bahwa menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan pelaksanaan putusan /eksekusi atas kelalaian Tergugat untuk melaksanakan isi putusan ini;

**18.** Bahwa berdasarkan **Pasal 667 KUHPerdara** yang menyatakan : *"Pemilik sebidang tanah atau pekarangan yang terletak di antara tanah-tanah orang lain sedemikian rupa sehingga ia tidak mempunyai jalan keluar sampai ke jalan umum atau perairan umum, berhak menuntut kepada pemilik-pemilik pekarangan tetangganya"*; dan **Pasal 671 KUHPerdara** yang menyatakan : *"Jalan Setapak, lorong atau jalan besar milik bersama dan beberapa tetangga, yang digunakan untuk jalan keluar bersama, tidak boleh dipindahkan, dirusak atau dipakai untuk keperluan lain dari tujuan yang telah ditetapkan, kecuali dengan izin semua yang berkepentingan"*;

**19.** Bahwa dikarenakan gugatan Para Penggugat sangatlah beralasan hukum maka segala biaya yang timbul dalam perkara a quo patutlah dibebankan kepada Para Tergugat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat merupakan pemilik tanah yang beralamat di Jl. Swakarya III, RT.013/ RW.003, Kel. Kuanino, Kec. Kota Raja, Kota Kupang-NTT, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 400 atas nama Pemegang Hak Yunus Penna dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan : Pekarangan B. Ora;  
Pekarangan J. Ora dan  
Pekarangan Herman Taek
- Selatan berbatasan dengan : Jalan Desa

Halaman 5 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 184/Pdt.G/2023/PN Kpg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur berbatasan dengan : Pekarangan A. Atitus;
- Barat berbatasan dengan : Pekarangan Yunus Penna;

Adalah sah dan mengikat secara hukum;

3. Menyatakan hukum batas bagian selatan yang sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 400 berbatasan dengan jalan Desa/Jalan Kelurahan adalah Sah dan mengikat secara hukum;

4. Menyatakan hukum jalan yang berada di bagian Selatan dari tanah milik Penggugat dan Para Tergugat sudah ada sejak tahun 1986 berdasarkan Surat Ukur Sementara Nomor : 658/1986 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Kupang adalah sah dan berkekuatan hukum;

5. Menyatakan hukum perbuatan Para Tergugat yang dengan sengaja membangun pagar tembok permanen di jalan depan rumah Para Tergugat yang menutup akses jalan satu-satunya dari Penggugat merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;

6. Menghukum Para Tergugat untuk membongkar pagar tembok permanen dibangun oleh Para Tergugat yang menutup akses jalan satu-satunya dari Penggugat tersebut, Para Tergugat membayar uang kerugian materiil sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Penggugat;

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan pelaksanaan putusan /eksekusi atas kelalaian Para Tergugat untuk melaksanakan isi putusan ini;

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

**Atau;**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Kami mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak baik Penggugat maupun para Tergugat juga hadir dipersidangan;

Menimbang, bahwa Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan agar dapat menyelesaikan perkara ini dengan jalan perdamaian, sesuai PERMA Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim telah menunjuk Hakim atas nama Consilia Ina L. Palang Ama, S.H., sebagai Hakim Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Agustus 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Halaman 6 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 184/Pdt.G/2023/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya dengan Tergugat I yakni Elisabeth Balok Atitus yang dimana Tergugat I mengalami gangguan jiwa. Dan menjadi pasien rawat jalan RSJ Naimata Kupang dari tahun 2021 sampai sekarang. Karena seseorang yang mengalami gangguan jiwa tidak dapat diminta pertanggungjawabannya. Untuk itu maka, adalah wajar jika Majelis Hakim yang memeriksaperkara ini menyatakan bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima;
2. Bahwa Penggugat telah salah dalam menetapkan batas-batas tanah milinya sendiri, didalam dasar gugatannya berdasarkan surat ukur sementara dengan nomor : 658/1986 oleh BPN Kota Kupang yaitu pada batas bagian Utara, Selatan dan Barat. Sehingga gugatan ini adalah gugatan yang kabur. Obyek tanah tidak jelas untuk itu maka, adalah wajar jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima;
3. Bahwa Penggugat telah salah dalam menetapkan ahli waris didalam gugatannya, bahwa ahli waris bukan hanya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tetapi masih ada ahli waris yang lain, yang tidak disebutkan oleh Penggugat yaitu Petrus Aleus Atitus, Kristina Natalia Atitus dan Adriana Atitus. Untuk itu maka, adalah wajar jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima;
4. Bahwa telah terjadi kesalahan dalam penulisan alamat. Tergugat II beralamat sesuai KTP di Jalan Mochamad Serodji 175 D, RT.005 / RW. 018 Kelurahan Patrang, Keccamatan Patrang Kabupaten Jember – Jawa Tengah. Dan Tergugat III beralamat sesuai KTP di Perumahan Regans Blok C No. 22 Jalan Nenokas RT. 008 RW. 004 Kelurahan Bello Kecamatan Maulafa Kota Kupang. Untuk itu maka, adalah wajar bila Mejlis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima;

## B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Penggugat telah memutarbalikan fakta pda dasar gugatan Nomor 4 yang menyatakan bahwa Hendrik Tanesi yang membuat surat pernyataan pelepasan hak No. 84/AGR/XII/1987 kepada Penggugat pada tanggal 7 Desember 1987 yang menjadi dasar hak oleh Penggugat untuk penerbitan sertifikat Nomor : 400 tanggal 23 Juni 1992 secara prona (program nasional). Padahal (Alm) Agustinus Atitus yang membuat pelepasan ha katas tanah yang ditempati;
2. Bahwa Penggugat telah memutarbalikan fakta pada dasar guatan nomor 5 bahwa yang terjadi sebenarnya bukan perselisihan antara Penggugat

Halaman 7 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 184/Pdt.G/2023/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tergugat tetapi yang sebenarnya terjadi adalah pencekikan terhadap Adriana Atitus di halaman Tergugat karena para Tergugat tidak ada di TKP saat itu. Tetapi sebelum sempat diselesaikan oleh pihak RT. 013 RW. 003 Kelurahan Kuanino, Penggugat mengalihkan masalah pencekikan ke masalah batas tanah dan tiris rumah Penggugat serta pagar tembok yang masuk ke pekarangan keluarga alm. Agustinus Atitus. Sehingga pada tanggal 18 Mei 2017 Penggugat mengajukan permohonan penetapan batas tanah antara Keluarga Penna dan keluarga Atitus, bukan dengan keluarga Ndoen seperti yang disampaikan di dalam dasar gugatannya dan pada tanggal 31 Mei 2017 dilakukan pengukuran dan penetapan batas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang yang dihadiri oleh :

1. Pemerintah Kelurahan Kuanino;
2. Babinkamtibmas Kelurahan Kuanino;
3. Babinsa Kelurahan Kuanino;
4. Anggota Intel Kodim 1604 Kupang;
5. Yunus Penna;
6. Yulius Tefa Atitus;
7. Christofel Ndoen;

Dengan Hasil :

- a. Atap rumah dari keluarga Penna yang tirisnya masuk ke pekarangan keluarga Atitus dan keluarga Penna harus diperbaiki;
- b. Pagar tembok keluarga Penna, masuk ke dalam obyek tanah keluarga Atitus dan keluarga Penna harus dibongkar;
- c. Jalan yang terletak dilokasi tanah masuk dalam tanah keluarga Atitus;

Dan keluarga Atitus tidak pernah mengucapkan secara lisan maupun tertulis (melepaskan hak) pada saat itu, untuk kepentingan umum dan juga penetapan batas ulang seperti yang disampaikan oleh Penggugat dan tidak ada mediasi yang menghasilkan kesepakatan tersebut semuanya itu hanya pemutarbalikan fakta oleh Penggugat;

3. Bahwa dalam perkara ini jika yang menjadi obyek sengketa dalah jalan desa/kelurahan di batas bagian Selatan dengan tanah ilik Penggugat yang dinyatakan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 400, maka sebenarnya Penggugat sendiri telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam hal merusak jalan desa/kelurahan oleh Penggugat dilakukan tanpa kesepakatan bersama sesuai pasal 671 KUHPdata;
4. Bahwa Pengugat telah memutar balikan fakta pada dasar gugatan Nomor 7 bahwa yang sebenarnya terjadi adalah tindakan pidana penganiayaan yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Petrus Aleus Atitus didepan rumah tergugat dan sudah menjadi laporan Polisi Nomor : LP/B/080/V/2023/Sektor Oebobo, karena Tergugat II dan Tergugat III tidak

Halaman 8 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 184/Pdt.G/2023/PN Kpg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berada di TKP. Bahwa kali tidak mengklaim, tetapi kami Tergugat sesuai dengan batas-batas tanah yang ditunjuk oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang pada tanggal 31 Mei 2017 dengan Nomorm Undangan 400/200.3/V/2017 dan tanggal 30 Mei 2023 mediasi tidak berhasil karena undangan yang ditunjukkan kepada Tergugat II posisi saat itu amsih berada di Tangerang;

5. Bahw antara Penggugat dan Alm. Agustinus Atitus dan para Tergugat tidak pernah hidup rukun dan damai Penggugat dan para Tergugat sudah sering bertikai dari tahun 1998 sampai sekarang. Dan Penggugat tidak pernah mendatangi rumah para Tergugat pada tanggal 3 Juni 2023;

6. Bahwa pada tanggal 04 Juni 2023 Penggugat tidak pernah mendatangi rumah para Tergugat melainkan anak-anak dan menantu Penggugat yang datang. Kami sebagai Tergugat tidak pernah bertemu dengan Penggugat. Dan sebelum melakukan pemagaran kami sebagai Tergugat sudah menyampaikan kepada anak-anak dan menantu dari Penggugat untuk bersabar. Penderitaan yang dialami oleh Penggugat, anak-anaknya serta menantu tidak seberapa dibandingkan dengan penderitaan yang dialami oleh Tergugat, akibat dari ulah semena-mena Penggugat, Penggugat tidak pernah menegur saat Tergugat membangun pagar tembok dan tidak ada masyarakat yang dirugikan;

7. Bahwa tidak ada peneguran secara langsung dari Penggugat dan Penggugat melaporkan masalah tersebut ke Kelurahan Kuanino, sehingga Pemerintah Kelurahan Kuaninno mengeluarkan surat penegasan Nomor : KNN.145/61/VI/2023, yang memerintahkan agar keluarga Atitus atau para Tergugat untuk membongkar pagar yang telah dibangun. Tetapi kami juga secara tegas menolak. Karena jalan yang melewati pekarangan rumah kami, masuk dalam obyek keluarga Atitus. Berdasarkan pengukuran dan penetapan batas pada tanggal 31 Mei 2021, obyek jalan itu masuk dan menjadi hak milik keluarga Atitus;

8. Bahwa yang menjadi alasan Tergugat mengembalikan okomama adalah:  
**a.** Karena tidak ada niatan yang tulus dari Penggugat;  
**b.** Melaporkan Tergugat II ke Polresta Kota Kupang;  
**c.** Melaporkan Tergugat III ke Korem 161/WS dengan pengacaranya bahwa akibat dari pemagaran tersebut yang dilakukan tergugat ada 7 KK yang dirugikan.

Padahal waktu kami melakukan pemagaran di pekarangan kami tidak ada 7 KK yang menegur. Sehingga atas dasar itu Tergugat II melalui Tergugat I mengembalikan okomama tersebut;

9. Bahwa pada tahun 1986 tidak ada jalan seperti yang disampaikan oleh Penggugat;

10. Bahwa sertifikat yang dimiliki oleh keluarga Atitus (SHM No. 399). Telah terjadi kesalahan perhitungan luas, terdapat tumpang tindih hak atas tanah.

*Halaman 9 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 184/Pdt.G/2023/PN Kpg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Data di gambar situasi dan fisik di lapangan berbeda, jalan tersebut statusnya tidak jelas. Nama jalan tidak ada dan jalan itu melewati pekarangan para Tergugat;

11. Bahwa perbuatan melawan hukum oleh Penggugat telah dilakukan sebelum perkara ini berada di muka persidangan. Perbuatan melawan hukum dalam hal merusak jalan desa oleh Penggugat dilakukan tanpa kesepakatan bersama sesuai Pasal 671 KUHPerdara;

12. Berdasarkan alasan-alasan Penggugat atas nama Yunus Penna kepada Tergugat sebelah Selatan yaitu Jalan Desa telah dikuasai secara penuh oleh Penggugat atas nama Yunus Penna melalui tindakan melawan hukum yaitu Pembuatan Pagar Tembok sehingga masyarakat setempat tidak lagi memiliki akses keluar masuk Jalan Swakarya 003 RT. 013 RW. 003 Kelurahan Kuanino Kecamatan Kota Raja Kota Kupang;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sampaikan dalam Eksepsi dan dalam pokok perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali, bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa serta mengadili perkara, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 28 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut para Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 04 September 2023;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Pending .....
2. Fotocopy sesuai asli kwitansi pembayaran dari Yunus Penna kepada Hendrik Tanesi uang sebesar Rp. 280.000,- (dua ratus delapan puluh ribu rupiah) untuk pembayaran harga sebidang tanah tanggal 11 Juni 1984, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy sesuai asli Surat Ukur sementara Nomor : 658/1986, diberi tanda P-3;

Halaman 10 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 184/Pdt.G/2023/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Pending .....
5. Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik Nomor 400 atas nama Yunus Penna, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik Nomor 590 atas nama Yunus Penna, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy sesuai asli Surat Penolakan diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya **Tergugat I** telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik Nomor 399 atas nama Agustinus Atitus, diberi tanda TI,II,III-1;
2. Fotocopy sesuai asli SPPT Tahun 2023 atas nama wajib pajak Agustinus Atitus, diberi tanda TI,II,III-2;
3. Fotocopy dari fotocopy Surat Pernyataan Melepaskan Hak Nomor : 640/211/BPN/91, diberi tanda TI,II,III-3;
4. Fotocopy sesuai asli Surat Pernyataan tertanggal 12 Oktober 1991 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Yunus Penna dan A. Atitus diberi tanda TI,II,III-4;
5. Fotocopy sesuai asli Surat Undangan Nomor : 405/200.3/V/2017 tanggal 18 Mei 2017, diberi tanda TI,II,III-5;
6. Fotocopy dari asli bukti riwayat tanah, diberi tanda TTI,II,III-6;
7. Print Out dari Handphone, foto saat mediasi damai pada hari Rabu tanggal 19 Juli 2017, diberi tanda TI,II,III-7;
8. Fotocopy dari fotocopy bukti tertanggal 11 Juni 1984 berupa Surat Pelepasan Hak Sementara yang menerangkan kalau Hendrik Tanesi (kakek para Tergugat), diberi tanda TI,II,III-8;
9. Foto dari print out, obyek sengketa sebelum dan setelah penutupan jalan oleh para Tergugat, diberi tanda TI,II,III-9;
10. Fotocopy dari asli surat pernyataan warga yang menerangkan tidak keberatan atas ditutupnya jalan, diberi tanda TI,II,III-10;
11. Fotocopy dari asli gambar sketsa riwayat tanah, diberi tanda T-11;
12. Fotocopy dari print out Tergugat III saat konsultasi dengan Pegawai BPN Kupang, diberi tanda TI,II,III-12;
13. Fotocopy dari asli Buku berobat dari Rumah Sakit Jiwa Naimata atas nama Tergugat I, diberi tanda TI,II,III-13;
14. Fotocopy dari asli Surat Keterangan Poliklinik tanggal 30 Maret 2021 yang dikeluarkan Dokter dari RSJ Naimata yang menerangkan Tergugat I dalam kondisi gangguan jiwa, diberi tanda TI,II,III-14;
15. Fotocopy dari asli Surat Keterangan Kontrol dari RSJ Naimata tanggal 4 Agustus 2023, diberi tanda TI,II,III-15;
16. Fotocopy dari asli Surat Tanda Terima Laporan Polisi tanggal 16 Mei 2023, diberi tanda TI,II,III-16;

Halaman 11 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 184/Pdt.G/2023/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Fotocopy dari asli Undangan Klarifikasi Nomor : B/1144/VI/2023/Res Kota Kupang tanggal 9 Juni 2023, diberi tanda T1,II,III-17;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya **Tergugat II** telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai asli Akta Perjanjian Perpanjangan sewa rumah tanggal 15 Juni 2005, diberi tanda T2-1;
2. Fotocopy sesuai asli kwitansi pembayaran biaya kontrak rumah di Jalan Alor Nomor 25 Oeba untuk jangka waktu 1 (satu) tahun dari tanggal 30 Mei 2006 sampai dengan tanggal 30 Mei 2007, tanggal 1 Juni 2006, diberi tanda T2-2;
3. Fotocopy sesuai asli kwitansi pembayaran biaya kontrak rumah di Jalan Alor Nomor 25 Oeba untuk jangka waktu tahun 2007 sampai dengan Tahun 2008 tanggal 30 Mei 2007, diberi tanda T2-3;
4. Fotocopy sesuai asli kwitansi pembayaran biaya kontrak rumah di Jalan Alor Nomor 25 Oeba untuk masa kontrak tanggal 30 Mei 2008 sampai dengan tanggal 30 Mei 2009, tanggal 6 Januari 2008, diberi tanda T2-4;
5. Fotocopy sesuai asli kwitansi pembayaran biaya kontrak rumah di Jalan Alor Nomor 25 Oeba untuk masa kontrak tanggal 30 Mei 2009 sampai dengan tanggal 30 Mei 2010, tanggal 4 Januari 2009, diberi tanda T2-5;
6. Fotocopy sesuai asli kwitansi pembayaran biaya kontrak rumah di Jalan Alor Nomor 25 Oeba untuk untuk masa kontrak tanggal 30 Mei 2010 sampai dengan tanggal 30 Mei 2011, tanggal 28 Desember 2009, diberi tanda T2-6;
7. Fotocopy sesuai asli kwitansi pembayaran biaya kontrak rumah di Jalan Alor Nomor 25 Oeba untuk masa kontrak tanggal 30 Mei 2006 sampai dengan tanggal 30 Mei 2007, tanggal 1 Juni 2006, diberi tanda T2-7;
8. Fotocopy sesuai asli kwitansi pembayaran biaya kontrak rumah di Jalan Alor Nomor 25 Oeba untuk masa kontrak tanggal 30 Mei 2013 sampai dengan tanggal 30 Mei 2014, tanggal 21 Desember 2012, diberi tanda T2-8;
9. Fotocopy sesuai asli kwitansi pembayaran biaya kontrXak rumah di Jalan Alor Nomor 25 Oeba untuk masa kontrak tanggal 30 Mei 2014 sampai dengan tanggal 30 Mei 2015, tanggal 30 Juli 2013, diberi tanda T2-9;
10. Fotocopy sesuai asli kwitansi pembayaran biaya kontrak rumah di Jalan Alor Nomor 25 Oeba untuk masa kontrak tanggal 30 Mei 2016 sampai dengan tanggal 30 Mei 2017, tanggal 24 November 2015, diberi tanda T2-10;
11. Fotocopy sesuai asli kwitansi pembayaran biaya kontrak rumah di Jalan Alor Nomor 25 Oeba untuk masa kontrak tanggal 30 Mei 2017 sampai dengan tanggal 30 Mei 2018, tanggal 12 Desember 2016, diberi tanda T2-11;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga telah melakukan pemeriksaan setempat ke obyek sengketa dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut :

## **BATAS TANAH MENURUT PENGUGAT :**

- Timur berbatasan dengan pekarangan keluarga Atitus;

*Halaman 12 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 184/Pdt.G/2023/PN Kpg*

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan berbatasan dengan Jalan Desa;
- Barat berbatasan dengan pekarangan Yunus Penna;
- Utara berbatasan dengan pekarangan keluarga B. Ora, J. Ora dan keluarga Herman Taek;

## BATAS TANAH MENURUT PARA TERGUGAT :

- Timur berbatasan dengan Jalan Desa;
- Selatan berbatasan dengan Jalan Desa;
- Barat berbatasan dengan Yunus Penna;
- Selatan berbatasan dengan Herman Taek, Pekarangan Ora, Muhammad Amung dan Sipil Fallo;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat tersebut, Penggugat melalui kuasa hukumnya juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

### 1. TIMOTIUS JHON MALAIKOSA :

- Bahwa saksi kenal baik dengan Penggugat maupun dengannnnn para Tergugat, namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi mengerti ada masalah antara Penggugat dan para Tergugat yakni mengenai adanya jalan menuju ke rumah Penggugat;
- Bahwa penutupan jalan masuk ke rumah Penggugat terjadi sejak Bulan Juli Tahun 2023;
- Bahwa saksi mengetahui sebelumnya jalan yang ditutup itu adalah jalan menuju kerumahnya bapak Yunus Penna;
- Bahwa saksi mengetahui tentang hal tersebut karena sudah sering ke rumah Yunus Penna, sehingga saksi tahu kalau sebelumnya tidak ada tembok penutup jalan tersebut;
- Bahwa akibat penutupan jalan itu, sekarang jika ke rumah Penggugat, saksi melewati jalan lorong yang ada dibelakang rumah Penggugat;
- Bahwa jalan menuju ke rumah Penggugat, memang harus melewati rumah para Tergugat;
- Bahwa saksi sudah sering melewati jalan itu sejak masih sekolah dan kalau ada kegiatan kebaktian di rumah Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, jalan aspal itu sudah ada sejak lama karena saat masih sekolah kami sudah melewati jalan itu;
- Bahwa disamping rumah Penggugat masih ada 2 (dua) rumah lagi yaitu rumah anaknya Penggugat dan masih ada 1 (satu) rumah lagi yang saksi tidak tahu rumah siapa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai status jalan masuk ke rumah Penggugat itu, statusnya seperti apa atau itu milik siapa saksi tidak tahu;
- Bahwa sejak jalan menuju ke rumah Penggugat ditutup, kalau harus ke rumah Penggugat, kami melewati emperan rumah orang;

Halaman 13 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 184/Pdt.G/2023/PN Kpg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi memang merasa terganggu tetapi saksi tidak melakukan apa-apa;

## 2. KRIS HAKIM DONGMOHAI :

- Bahwa saksi kenal baik dengan Penggugat maupun dengan para Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi mengerti diperiksa dalam perkara ini sehubungan dengan adanya penutupan jalan masuk menuju ke rumah Penggugat;
- Bahwa penutupan jalan masuk menuju ke rumah Penggugat itu itu dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III
- Bahwa saksi melihat langsung ketika mereka membangun tembok untuk menutup jalan masuk ke rumah Penggugat tersebut;
- Bahwa saat menyaksikan sendiri penutupan jalan ke rumah Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III, saksi tidak melakukan apa-apa;
- Bahwa saksi mengetahui kalau rumah para Tergugat dengan rumah Penggugat berdekatan;
- Bahwa untuk ke rumah Penggugat harus melewati rumah para Tergugat;
- Bahwa setelah penutupan jalan menuju ke rumah Penggugat, untuk sampai ke rumah Penggugat kami harus melewati emperan rumah penduduk;
- Bahwa saksi tidak mengetahui, status jalan masuk ke rumah Penggugat itu statusnya jalan umum atau jalan pribadi;

## 3. JEFTA NDOEN :

- Bahwa saksi kenal baik dengan Penggugat maupun dengan para Tergugat karena tinggal bertetangga;
- Bahwa saksi tidak ada hubungan keluarga baik dengan Penggugat maupun dengan para Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah antara Penggugat dengan para Tergugat;
- Bahwa saksi hanya mengetahui tentang adanya penutupan jalan menuju ke rumahnya Penggugat;
- Bahwa jalan menuju ke rumah Penggugat itu ditutup dengan menggunakan tembok batako;
- Bahwa saksi memang sering melewati jalan itu jika akan ke rumah Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, jalan menuju ke rumah Penggugat itu adalah jalan desa;

Halaman 14 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 184/Pdt.G/2023/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa karena jalan menuju ke rumah Penggugat ditutup, sekarang Penggugat harus melewati emperan rumah penduduk untuk menuju kerumahnya;
- Bahwa jalan yang ditutup itu adalah pintu masuk menuju ke rumah Penggugat;
- *Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang dijadikan jalan desa itu adalah 1 (satu) meter tanah milik keluarga Atitus dan 1 (satu) meter lagi tanah milik keluarga Ndoen;*
- Bahwa menurut Sertifikat Hak Milik Nomor 590, jalan masuk itu bagian sebelah Kiri tanah milik keluarga Atitus dan sebelah kanan tanah milik keluarga Ndoen;
- Bahwa saksi sudah pernah melakukan pendekatan dengan keluarga Atitus namun tidak berhasil karena hanya bertemu dengan Tergugat saja;
- Bahwa sepengetahuan saksi dari pihak Kelurahan sudah datang tinjau ke lokasi namun hanya sebatas melihat saja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang adanya penetapan ulang batas oleh Badan Pertanahan Nasional;
- *Bahwa saksi tadi menerangkan kalau jalan itu sebagian tanahnya milik keluarga Atitus dan sebagian lagi milik keluarga Ndoen, namun sepengetahu saksi tidak ada pelepasan hak untuk membuat jalan itu karena hanya berdasarkan kerelaan saja;*

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, baik kuasa Penggugat maupun para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan perkara ini;

Menimbang, bahwa para Tergugat dipersidangan menyatakan tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam hukum acara Perdata dikenal adanya beberapa macam eksepsi, sebagai berikut :

1. Eksepsi Formal/*eksepsi prosesual* adalah eksepsi berdasarkan keabsahan formal suatu gugatan, yang terbagi dalam 2 (dua) jenis yaitu :
  - a. Eksepsi Kompetensi Absolut : eksepsi yang menyangkut pembagian kekuasaan antara Badan Peradilan untuk memeriksa perkara;

*Halaman 15 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 184/Pdt.G/2023/PN Kpg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Eksepsi Kompetensi Relatif : eksepsi yang berkaitan dengan yuridiksi atau wilayah hukum dari suatu pengadilan dalam suatu lingkungan peradilan yang sama;
2. Eksepsi Formal/eksepsi prosesual di luar eksepsi kompetensi, terdiri dari beberapa jenis yaitu :
  - a. Eksepsi Obscuur Libel
  - b. Eksepsi Rei Judicatie
  - c. Eksepsi Declinatoire
  - d. Eksepsi Diskulifikasi
  - e. Eksepsi Error in persona
  - f. Eksepsi Plurium Litis Consortium
  - g. Eksepsi Koneksitas
3. Eksepsi Hukum Materil :
  - a. Eksepsi Dilatoire
  - b. Eksepsi Plemptoir

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari materi eksepsi dari para Tergugat, Majelis Hakim berpendapat kalau para Tergugat telah mencampuraduk materi eksepsi dan materi pokok perkara dalam eksepsi para Tergugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap eksepsi dari para Tergugat tersebut beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita gugatan point 6 (enam) dan 7 (tujuh) gugatan Penggugat, yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah jalan desa atau jalan kelurahan di batas bagian Selatan dengan tanah milik Penggugat yang dinyatakan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 400 tahun 1992, hal itu berarti tanah milik Penggugat yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 400 tahun 1992, pada batas bagian Selatan berbatasan dengan jalan desa atau jalan kelurahan;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Penggugat pada posita gugatan point 7 (tujuh) menyatakan bahwa pada tanggal 16 Mei 2023 terjadi konflik antara Penggugat dengan Para Tergugat di depan halaman rumah Penggugat dikarenakan Para Tergugat mengklaim bahwa jalan di depan rumah Para Tergugat adalah milik Para Tergugat sehingga Para Tergugat berniat untuk menutup jalan tersebut. Oleh karena itu, dilakukan mediasi oleh pihak Kelurahan Kuanino tanggal 30 Mei 2023 akan tetapi proses mediasi tersebut tidak menemukan hasil perdamaian antara Penggugat dan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita gugatan point 6 (enam) menyatakan bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah Jalan Desa/Jalan Kelurahan yang berbatasan di bagian Selatan dengan tanah milik Penggugat, sebagaimana juga ditegaskan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 400,

*Halaman 16 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 184/Pdt.G/2023/PN Kpg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

adalah merupakan akses satu-satunya untuk menuju ke rumah Penggugat, sedangkan terhadap rumah milik Penggugat, dalam posita gugatan Penggugat tidak dinyatakan turut pula menjadi obyek yang disengketa, **namun** dalam petitum gugatan Penggugat pada point 2 (dua) Penggugat meminta agar kepemilikan rumah Penggugat yang terletak di Jalan Swakarya III RT. 013 RW. 003 Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja Kota Kupang berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 400 atas nama Yunus Penna, dengan batas-batas **Utara** berbatasan dengan Pekarangan B. Ora, pekarangan J. Ora dan pekarangan Herman Taek, **Selatan** berbatasan dengan Jalan Desa, **Timur** berbatasan dengan Pekarangan A. Atitus dan **Barat** berbatasan dengan Pekarangan Yunus Penna, untuk dinyatakan sah dan mengikat secara hukum, *Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut, bahwa oleh karena yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara ini bukanlah mengenai kepemilikan atas tanah dan rumah milik Penggugat tersebut, maka terhadap petitum angka 2 (dua) gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak;*

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan menyatakan kalau jalan desa yang berbatasan langsung dengan tanah dan rumah milik Penggugat pada bagian Selatan itu ditutup oleh para Tergugat, berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim diperoleh fakta bahwa jalan desa itu masih ada dan tidak sementara ditutup, karena yang ditutup oleh Tergugat II dan Tergugat III hanya jalan masuk menuju ke rumah Penggugat dan bukan jalan desa yang ditutup. Selain itu, Majelis Hakim juga perlu mempertimbangkan bahwa penutupan akses masuk ke rumah Penggugat tersebut *tidak sampai mengakibatkan batas-batas atas tanah dan rumah milik Penggugat menjadi berubah*, sehingga berdasar pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum angka 3 (tiga) gugatan Penggugat juga beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) gugatan Penggugat, yang meminta agar pada batas Selatan tanah milik Penggugat sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 400, berbatasan dengan Jalan Desa/Jalan Kelurahan, terhadap hal tersebut, saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan tidak mengetahui tentang batas-batas dari tanah dan rumah milik Penggugat dan hanya menerangkan tentang adanya penutupan jalan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Bahwa selain itu, obyek dari perkara ini hanyalah menyangkut ditutupnya jalan masuk ke rumah Penggugat oleh Tergugat II dan Tergugat III dan sama sekali tidak mempengaruhi keberadaan jalan umum yang ada didepan rumah Penggugat, sehingga terhadap petitum angka 4 (empat) gugatan Penggugat, juga beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut bahwa oleh karena petitum angka (3) dan angka (4) dari gugatan Penggugat berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, dinyatakan ditolak, maka terhadap petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat tersebut juga beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak;

*Halaman 17 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 184/Pdt.G/2023/PN Kpg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan berbagai pertimbangan tersebut diatas, terhadap petitum pokok dari gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, maka terhadap petitum angka 6 (enam) gugatan Penggugat juga beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) dinyatakan ditolak, maka petitum angka 7 (tujuh) gugatan Penggugat menjadi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan, oleh karenanya beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, maka Penggugat juga dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Kitab Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.850.000,- (satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Senin tanggal 27 November 2023 oleh Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H., selaku Hakim Ketua Majelis, Sarlota Marselina Suek, S.H., dan Ahmad Rosady, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 184/Pdt.G/2023/PN Kpg tanggal 13 Juli 2023, putusan tersebut pada hari ini Rabu tanggal 06 Desember 2023, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Lidia Marlies Florence Mboeik, S.H. Panitera Pengganti serta dihadiri pula oleh kuasa Penggugat maupun para Tergugat tersebut;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sarlota Marselina Suek, S.H.

Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akhmad Rosady, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Lidia Marlies Florence Mboeik, S.H.

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp. 10.000;
2. Redaksi .....	:	Rp. 10.000;
3.....P	:	Rp. 100.000;
roses .....	:	
4.....P	:	Rp. 80.000;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp. 850.000;
anggilan .....	:	
6.....P	:	Rp. 800.000;
emeriksaan setempat .....	:	
Jumlah	:	Rp. 1.850.000;
(satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah)		
Ko		